

КАК СОЗДАТЬ ТСН?

Товарищество собственников недвижимости (ТСН) - это некоммерческая организация, представляющая собой добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных пределах распоряжения имуществом (вещами), находящимся в их общей собственности или пользовании, а также для достижения иных предусмотренных законом целей ([п. 2 ст. 123.1](#), [п. 1 ст. 123.12](#) ГК РФ).

Наиболее распространенными видами ТСН являются товарищества собственников жилья, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества ([пп. 4 п. 3 ст. 50](#) ГК РФ; [ч. 1 ст. 135](#) ЖК РФ; [ч. 3 ст. 4](#) Закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ).

Для создания ТСН рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте устав ТСН

Устав является основным документом, регулирующим деятельность ТСН ([п. 1 ст. 52](#) ГК РФ).

Устав ТСН должен содержать следующие сведения ([п. 2 ст. 123.12](#) ГК РФ; [ч. 2 ст. 135](#) ЖК РФ; [Письмо](#) Минстра России от 06.05.2015 N 13327-од/04):

1) наименование ТСН, включающее слова "товарищество собственников недвижимости". Также наименование может включать в себя указание на вид недвижимости, например "товарищество собственников недвижимости (жилья)". Наименование ТСЖ обязательно должно включать слова "товарищество собственников жилья";

2) место нахождения ТСН;

3) предмет и цели его деятельности;

4) состав и компетенцию органов товарищества, а также порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

5) иные сведения, предусмотренные законом.

Состав таких сведений зависит от вида ТСН. В частности, устав ТСЖ должен также содержать порядок возникновения и прекращения членства в товариществе, состав и компетенцию ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, устав СНТ или ОНТ - права, обязанности и ответственность членов товарищества, порядок ведения реестра членов товарищества, внесения взносов, приобретения и создания имущества общего пользования и т.д. ([ч. 2 ст. 135](#) ЖК РФ; [ст. 8](#) Закона N 217-ФЗ).

Шаг 2. Проведите общее собрание собственников недвижимости

На общем собрании собственников недвижимого имущества принимается, в частности, решение о создании товарищества собственников недвижимости, утверждении его устава и образовании органов ТСН ([п. п. 2, 3 ст. 123.1](#) ГК РФ; [ч. 2 ст. 135](#), [ч. 1 ст. 136](#) ЖК РФ; [ч. 1, 4 ст. 10](#) Закона N 217-ФЗ).

Особенности проведения указанного собрания и принятия решений могут устанавливаться отдельными законами для определенного вида ТСН.

Так, решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме. Устав ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений. Собрание может быть проведено посредством очного, очно-заочного или заочного голосования (ст. 44.1, ч. 2 ст. 135, ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

Решение об учреждении СНТ или ОНТ принимается посредством очного голосования единогласно всеми учредителями. При этом количество учредителей товарищества не может быть менее семи (ч. 1, 6 ст. 10 Закона N 217-ФЗ).

Решение общего собрания оформляется протоколом в письменной форме и подписывается, в частности, председателем собрания, его секретарем, учредителями товарищества (всеми собственниками помещений в МКД, проголосовавшими за принятие указанных решений) (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ; ч. 1 ст. 46, ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ; ч. 3 ст. 10 Закона N 217-ФЗ; п. 24 разд. II Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

Шаг 3. Подайте документы на государственную регистрацию

Для государственной регистрации ТСН следует обратиться с необходимыми документами в ИФНС России по месту нахождения постоянно действующего исполнительного органа ТСН (п. 1 ст. 51 ГК РФ; п. 2 ст. 8, п. 1 ст. 13 Закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.09.2004 N 506).

В ИФНС России потребуется представить следующие документы (ч. 5 ст. 136 ЖК РФ; п. 1 ст. 9, ст. 12 Закона N 129-ФЗ):

- 1) [заявление](#) о государственной регистрации ТСН;
- 2) протокол общего собрания о создании ТСН и утверждении устава;
- 3) устав ТСН;
- 4) документ об уплате госпошлины.

Справка. Размер госпошлины

За государственную регистрацию ТСН уплачивается государственная пошлина в размере 4 000 руб. При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с коэффициентом 0,7 (пп. 1 п. 1 ст. 333.33, п. 4 ст. 333.35 НК РФ);

- 5) нотариально удостоверенную доверенность (если документы подает представитель);

6) для ТСЖ - сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание товарищества, и о принадлежащих им долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Документы в регистрирующий орган можно представить (п. 1 ст. 9 Закона N 129-ФЗ; п. 5 Порядка, утв. Приказом ФНС России от 12.08.2011 N ЯК-7-6/489@):

- лично или через представителя непосредственно в налоговый орган либо в МФЦ;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения;

- в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, в частности, через Единый портал госуслуг или официальный сайт ФНС России.

Кроме того, по просьбе заявителя документы может представить нотариус, направив их в форме электронных документов.

ТСН считается созданным, а данные о нем считаются включенными в ЕГРЮЛ со дня внесения соответствующей записи в указанный реестр. Срок государственной регистрации ТСН составляет три рабочих дня со дня представления необходимых документов в регистрирующий орган ([п. 2 ст. 11](#), [п. 3 ст. 13](#) Закона N 129-ФЗ).
